

Smlouva o nájmu nebytových prostor

dle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

uzavřená mezi smluvními stranami:

Univerzita Karlova, Pedagogická fakulta

se sídlem: Magdalény Rettigové 4, 116 36 Praha 1
zastoupená: prof. PaedDr. Michalem Nedělkou, Dr., děkanem
účet číslo: [REDACTED], Komerční banka, a.s.
IČ: 00216208
DIČ: CZ 00216208
(dále jen „pronajímatel“)

a

Základní škola Záškola, s.r.o.

se sídlem: Zápy 71, 250 01
zastoupená: Barborou Beranovou, jednatelkou
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C 274332
účet číslo: [REDACTED]
IČ: 05999111
(dále jen „nájemce“)

Čl. 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy čp. 915, na parcele st. 951, obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Katastrální území Brandýs nad Labem, vše zapsáno na LV č. 5102, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ. Výkon správy dané budovy byl svěřen Pedagogické fakultě Univerzity Karlovy.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nájemci v nemovitosti podle odst. 1 k dočasnému užívání prostory specifikované v odst. 3, sloužící jeho podnikání a nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.
3. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání **tyto prostory**:

Nebytové prostory, které se nachází ve 3. n. p. budovy čp. 915, na adrese Královická čp. 915, obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, o celkové výměře 314 m² tak, jak je uvedeno na plánu, jenž tvoří přílohu této smlouvy.

Čl. 2.

Nájemné a náklady, spojené s užíváním předmětu nájmu, a jejich splatnost

1. Cena nájmu je stanovena takto:

nájemné za pronajímané prostory činí 310.860,- Kč rok / **měsíc 25.905,- Kč**

Nájemce se zavazuje platit nájemné měsíčně, vždy do 20. dne daného kalendářního měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy na základě faktur vystavených pronajímatelem a doručených nájemci nejpozději 10 dnů před splatností. Smluvní strany sjednávají, že nájemné je řádně uhrazeno v souladu s touto smlouvou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele. V případě prodlení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužného nájemného za každý den prodlení s úhradou nájmu.

2. Služby:

Vodné, stočné 800,- Kč/měsíc

Elektrická energie 1.200,- Kč/měsíc

Vytápění 10.788,50 Kč/měsíc

(1,90 Kč/den/m2, předpoklad za rok 129.462,- Kč)

TKO (likvidace odpadu) v režii nájemce

Služby měsíčně činí

12.788,50 Kč bez DPH

Zálohy na služby budou navýšeny o daň z přidané hodnoty dle platné sazby.

Nájemce se zavazuje, že na základě kalkulace odhadu spotřeby energií, bude platit zálohy na služby poskytované s nájmem (tj. elektrickou energií, vodné a stočné, vytápění teplem) ve výši 12.788,50 Kč měsíčně bez DPH na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy na základě faktur vystavených pronajímatelem a doručených nájemci nejpozději 10 dnů před splatností.

Roční vyúčtování záloh podle skutečně spotřebovaných energií provede pronajímatel nejpozději do 20 kalendářních dnů po ukončení ZÚČTOVACÍHO OBDOBÍ A DODANÝCH FAKTUR OD DODAVATELŮ SLUŽEB, v případě ukončení platnosti této nájemní smlouvy dle bodu 3.2 provede vyúčtování pronajímatel do 20 dnů od ukončení nájemního vztahu.

Případně vzniklý nedoplatek se nájemce zavazuje uhradit na uvedený účet pronajímatele nejpozději do 20 kalendářních dnů po prokazatelném předložení ročního vyúčtování spotřebovaných energií.

Stejně tak se pronajímatel zavazuje vrátit na uvedený účet nájemce případně vzniklý přeplatek nejpozději do 20 kalendářních dnů po předložení **vyúčtování spotřebovaných energií**.

Elektrická energie je v pronajatých prostorech měřena **podružným elektroměrem** a bude účtována na základě naměřeného spotřebovaného množství energie dle aktuální ceny dodavatele.

Vodné a stočné je v pronajatých prostorech měřeno **podružným vodoměrem** a jeho množství bude vypočteno na základě skutečně odebraného množství a dle aktuální ceny od dodavatele.

Vytápění pronajatých prostor teplem je prováděno z centrální kotelny objektu. Cena za vytápění je stanovena ve výši **1,90 Kč m²/den**.

Úklid dle této smlouvy pronajatých prostor si na své náklady **zajišťuje nájemce**.

Čl. 3

Doba nájmu a výpověď

1. **Doba nájmu** se sjednává na dobu určitou od **01. 09. 2018 do 30. 06. 2020**.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět, a to k 30. 6. příslušného kalendářního roku.
3. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření převzetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště.

Čl. 4

Změny předmětu nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu).
2. Veškeré změny předmětu nájmu má právo nájemce provádět pouze na vlastní náklad s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Písemný souhlas s provedením změny na předmětu nájmu může v souladu s § 49 Statutu UK vydat děkan / tajemnice Pedagogické fakulty.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a je mu známo, že nemá nárok na náhradu nákladů vynaložených na změnu předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu případného zhodnocení předmětu nájmu ke dni skončení nájmu.
4. Nájemce odpovídá za dodržení zákonných a technických předpisů potřebných pro smluvený účel užívání na vlastní náklady. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
5. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. 5

Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. O předání a převzetí bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímané plochy v okamžiku předání, který podepíše obě smluvní strany.
2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

Čl. 6

Údržba a opravy předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.

Čl. 7

Odpovědnost nájemce

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

Čl. 8

Vrácení předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

Čl. 9

Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu, minimálně však 2 pracovní dny předem. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Čl. 10

Pojištění

1. Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob.

Čl. 11
Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny této smlouvy je možné činit pouze písemně, číslovanými dodatky sepsanými na téže listině podepsanými pronajímatelem a nájemcem. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.
2. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.
3. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 1 a nájemce 1 vyhotovení.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců smluvních stran.
5. Nájemce tímto souhlasí a je srozuměn s tím, že v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ust. Zákona 340/2015 Sb., je pronajímatel povinen zveřejnit celou smlouvu uzavřenou s nájemcem, a to v jejím plném znění, v Registru smluv Ministerstva vnitra, jakož i všechny dodatky, úkony a okolnosti s touto smlouvou dále související.

V Praze dne

za pronajímatele

.....
prof. PaedDr. Michal Nedělka, Dr.
děkan UK PedF

V Zápěch dne

za nájemce

.....
Barbora Beranová
jednatelka Základní školy Záškola, s.r.o.

Příloha: pláněk prostor